



**JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ**
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ: 130075901000
Β. Σοφίας 59 , ΑΘΗΝΑ

**Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2021
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	9
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ.....	10
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
1. Γενικές πληροφορίες.....	13
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρία.....	13
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....	13
2.2 Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	14
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	14
2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία	15
2.5 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	15
2.6 Συμφωνίες Παραχώρησης	15
2.7 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων	16
2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	16
2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	16
2.11 Κέρδη ανά μετοχή.....	16
2.12 Διανομή μερισμάτων	17
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....	17
2.14 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	17
2.15 Αναγνώριση εσόδων.....	17
2.16 Κόστος χρηματοδότησης.....	17
2.17 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι.....	18
2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	18
2.19 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας.....	18
2.19 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ	18
3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	19
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων.....	19
5. Πρόσθετες πληροφορίες	21
5.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	21
5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	22
5.3 Εμπορικές απαιτήσεις.....	22
5.4 Λοιπές απαιτήσεις.....	23
5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	23
5.6 Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	23
5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	23
5.8 Λοιπά αποθεματικά	23
5.9 Αποτελέσματα εις νέον.....	24
5.10 Δάνεια.....	24
5.11 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	25
5.12 Προμηθευτές και λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις.....	25
5.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	26
5.14 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	26
5.15 Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	26
5.16 Άλλα έσοδα	26
5.17 Χρηματοοικονομικά Έξοδα- Έσοδα	26
5.14 Φόρος Εισοδήματος	26
5.15 Κέρδη ανά μετοχή.....	27
5.16 Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη.....	27
5.17 Ανάλυση Ευαισθησίας.....	28
5.18 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	28
5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα	29

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ .

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση, σύμφωνα με το νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις , που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1η Ιανουαρίου 2021 έως 31η Δεκεμβρίου 2021 και να σας εκθέσουμε τα ακόλουθα, σχετικά με τη δραστηριότητα της εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική θέση και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο πορεία της, στη αμέσως επόμενη χρήση.

Εξέλιξη των εργασιών

Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Η αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων στο αποσβέσιμο κόστος της Εταιρείας την 31.12.2021 διαμορφώθηκαν σε € 32,96 εκατ. το μακροπρόθεσμο μέρος και σε € 6,19 εκατ. το βραχυπρόθεσμο μέρος έναντι €34,30 εκατ. και € 6,07 εκατ. αντίστοιχα την 31.12.2020

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα της εταιρείας από παροχή υπηρεσιών για το 2021 ήταν € 2,41εκατ. (€ 2,28 το 2020)

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για το 2021 ανήλθαν σε € 197,64 χιλ. έναντι κερδών € 195,96 χιλ. της χρήσης 2020.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα για το 2021 ήταν € 2,23 εκατ.. έναντι δαπανών της χρήσης 2020 € 2,09 εκατ..

Χρηματοοικονομικά έξοδα –έσοδα

Έσοδα από τόκους διαμορφώθηκε σε € 2,43 εκατ. από € 2,67 εκατ. για το 2020.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα διαμορφώθηκε σε € 1,99 εκατ.. από € 2,00 εκατ. για το 2020.

Καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους

Το καθαρά αποτέλεσμα μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους για την χρήση 2021 είναι € 2,21 εκατ. έναντι κερδών € 0,56 εκατ.. της χρήσης 2020.

Προοπτικές - Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Προοπτικές

Κύριος στόχος της στρατηγικής της εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της από τη σύμβαση παραχώρησης (ΣΔΙΤ).

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ,Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη) , Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση , ο κίνδυνος ρευστότητας , ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της. Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

α) Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη)

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας αντιμετωπίζουν κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμούς, βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων. Τυχόν τέτοιες αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, λαμβάνοντας υπόψη και την ασφαλιστική πολιτική της Εταιρείας και την κάλυψη κάποιων κινδύνων να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Διοίκηση προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα. Η Εταιρεία συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής.

β) Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση

Η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων που είναι σε πλήρη εξέλιξη απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση Σύμπραξης και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές καθώς επίσης και να αποφεύγονται υπερβάσεις στα κόστη που αν

υπάρξουν βαρύνουν την Εταιρεία. Παρόλο που η εργολάβος εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω απρόβλεπτων καταστάσεων. Άλλοι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν το κόστος ή να επιφέρουν καθυστέρηση στο πέρας των εργασιών είναι:

α) Κίνδυνοι που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμοί (εργαζομένων ή τρίτων), βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό. Όλα τα παραπάνω πολύ πιθανόν να προκαλέσουν προβλήματα. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Εταιρεία έχει προβεί στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας του έργου, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης και λοιπά σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους. Ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα.

β) Για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων με τους Προμηθευτές/Λοιπούς Πιστωτές που η Εταιρεία συνεργάζεται, προβαίνει σε αυστηρή επιλογή μέσω καταλλήλων ποιοτικών συστημάτων αξιολόγησης. Παράλληλα, όπου είναι εφικτό, φροντίζει να μην υπάρχει σημαντική εξάρτηση.

γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές των ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 248 χιλ. το 2021 (2020: € 253 χιλ.). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 248 χιλ. το 2021 (2020: € 253 χιλ.).

δ) Κίνδυνος ρευστότητας: Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	31/12/20201	31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	9.720.475,01	9.446.653,48
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	2.297.878,61	2.468.779,96
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	4,23	3,83

ε) Πιστωτικός κίνδυνος: Η εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του εταιρείας πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις όταν πρόκειται για εκμισθώσεις.

στ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαια της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

	31/12/20201	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός	31.820.858,83	33.353.006,78
Μείον : Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.501.255,75	3.316.310,65
Καθαρός Δανεισμός (α)	28.319.603,08	30.036.696,13
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	10.350.778,13	8.139.129,43
Συνολικά κεφάλαια (β)	38.670.381,21	38.175.825,56
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	73,23%	78,68%

Επενδύσεις στη χρήση 2021

Δεν πραγματοποιήθηκαν επενδύσεις μέσα στη χρήση

Εφοδιαστική αλυσίδα

Η Εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική εξάρτηση. Η προμήθεια υλικών και υπηρεσιών εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της Εταιρείας.

Κυριότεροι προμηθευτές είναι από την Ελλάδα και από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ενώ οι κανόνες συνεργασίας καθορίζονται κατά περίπτωση με συμβάσεις .

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η Εταιρεία λόγω του αντικείμενου την, εκμετάλλευση ακινήτων, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί εργαζόμενους

Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2021.

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές ούτε έχει ληφθεί οποιαδήποτε απόφαση από αρμόδιο όργανο σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών εκ μέρους τους.

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές», κατά την διάρκεια της χρήσης 2021.

Υποκαταστήματα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα

Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων».

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»,

Διανομή κερδών

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας η διάθεση των αποτελεσμάτων χρήσεως να έχει ως εξής:

	31/12/2021
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	2.211.648,70
Τακτικό αποθεματικό	110.582,44
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	2.101.066,26
Σύνολο	2.211.648,70

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2021 αναφέρονται στην σημείωση 5.15 των ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα μετά την λήξη της χρήσης.

Την 5/4/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια ως **Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)**, από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η

απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Πέραν των ήδη μνημονεθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας έκδοσης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, που να αφορούν την Εταιρεία .

Κύριοι Μέτοχοι, με βάση και όσα προαναφέρθηκαν, σας καλώ να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που καλύπτουν το χρονικό διάστημα από 1 Ιανουαρίου 2021 έως 31 Δεκεμβρίου 2021.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Μαρκάζος
Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Διαχείρισης
Αθήνα, 6 Απριλίου 2022

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Έμφαση Θέματος

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 5.10 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στην παρέκκλιση βάσει του ΔΛΠ 1 παρ. 19 ως προς την αναγνώριση του ποσού της ποινής πρόωρης προεξόφλησης δανείου, όχι ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά ως κόστος του νέου δανεισμού που θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου. Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν

τις χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2021.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 6 Απριλίου 2022
ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31/12/2021	31/12/2020
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα			
Ενσώματα πάγια		0,01	
Άυλα πάγια		0,00	0,01
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	5.1	32.961.004,62	34.304.655,05
Λοιπές απαιτήσεις	5.2	2.275,00	2.275,00
		32.963.279,63	34.306.930,06
Κυκλοφορούντα			
Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	5.1	6.198.859,30	6.079.237,19
Πελάτες και Λοιπές Εμπορικές Απαιτήσεις	5.3	10.405,57	41.161,25
Λοιπές απαιτήσεις	5.4	9.954,39	9.944,39
Δεσμευμένες καταθέσεις	5.5	3.499.436,55	1.634.327,37
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.6	1.819,20	1.681.983,28
Σύνολο		9.720.475,01	9.446.653,48
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		42.683.754,64	43.753.583,54
Καθαρή θέση			
Αποδιδόμενα στους μετόχους της Εταιρείας			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.7	4.679.865,64	4.679.865,64
Λοιπά αποθεματικά	5.8	204.161,81	175.758,35
Αποτελέσματα εις νέο	5.9	5.466.750,68	3.283.505,44
Σύνολο καθαρής θέσης		10.350.778,13	8.139.129,43
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες			
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	5.10	30.035.097,90	31.574.239,07
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.11	0,00	1.571.435,08
Σύνολο		30.035.097,90	33.145.674,15
Βραχυπρόθεσμες			
Προμηθευτές και Λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις	5.12	92.011,98	107.241,66
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	5.10	1.785.760,93	1.778.767,71
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.13	420.105,70	582.770,59
Σύνολο		2.297.878,61	2.468.779,96
Σύνολο υποχρεώσεων		32.332.976,51	35.614.454,11
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		42.683.754,64	43.753.583,54

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΗΣ

	Σημείωση	1.01-31.12.2021	1.01-31.12.2020
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	5.14	2.419.323,00	2.288.632,00
Σύνολο εσόδων		2.419.323,00	2.288.632,00
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.15	-2.237.944,31	-2.092.662,69
Άλλα έσοδα	5.16	16.267,72	0,00
Λειτουργικά κέρδη		197.646,41	195.969,31
Έσοδα από τόκους	5.17	2.435.708,44	2.673.860,70
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.17	-1.993.141,23	-2.006.184,87
Κέρδη προ φόρων		640.213,62	863.645,14
Φόρος εισοδήματος	5.18	1.571.435,08	-295.575,90
Κέρδη από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		2.211.648,70	568.069,24
Λοιπά συνολικά εισοδήματα			
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα		2.211.648,70	568.069,24
Τα καθαρά κέρδη χρήσης αποδίδονται:			
Ιδιοκτήτες της Εταιρείας		2.211.648,70	568.069,24
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης αποδίδονται			
Ιδιοκτήτες της Εταιρείας		2.211.648,70	568.069,24
Βασικά -μειωμένα κέρδη ανά μετοχή ιδιοκτητών	5.19	2,3348	0,5997

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 1/01/2020	4.679.865,64	158.789,73	2.732.404,82	7.571.060,19
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	568.069,24	568.069,24
Τακτικό αποθεματικό		16.968,62	-16.968,62	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2020	4.679.865,64	175.758,35	3.283.505,44	8.139.129,43
Υπόλοιπα 1/01/2020	4.679.865,64	175.758,35	3.283.505,44	8.139.129,43
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	0,00	2.211.648,70	2.211.648,70
Τακτικό αποθεματικό		28.403,46	-28.403,46	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2021	4.679.865,64	204.161,81	5.466.750,68	10.350.778,13

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1.01-31.12.2021	1.01-31.12.2020
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	640.213,62	863.645,14
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-2.435.708,44	-2.673.860,70
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.993.141,23	2.006.184,87
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	30.745,68	167.337,74
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-177.894,57	-260.194,02
Μείωση / (αύξηση) Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος	3.659.736,76	3.842.865,76
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-1.993.141,23	-2.068.831,65
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	1.717.093,05	1.877.147,14
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0,00	0,00
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	35.600.411,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	-37.132.558,95	-1.747.941,84
Μείωση / (αύξηση) Δεσμευμένων καταθέσεων	-1.865.109,18	1.444,06
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-3.397.257,13	-1.746.497,78
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	-1.680.164,08	130.649,36
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.681.983,28	1.551.333,92
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	1.819,20	1.681.983,28

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 13 έως 29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2021

1.Γενικές πληροφορίες

Η **JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ** και αριθμό ΓΕΜΗ 130075901000 έχει την έδρα της στην οδό Λεωφόρο Β. Σοφίας 59 Αθήνα Τ.Κ. 11528.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε την 28η Απριλίου 2014 με έδρα την Αθήνα και με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη σύμβασης μετά των παραρτημάτων αυτής με την ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ Α.Ε. για την εκτέλεση του έργου «Μελέτη, Χρηματοδότηση, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση (10) Σχολικών Μονάδων στην Περιφέρεια Αττικής». Η κατασκευή του έργου καθώς και το κόστος δανεισμού αυτού χρηματοδοτούνται αποκλειστικά από ίδια κεφάλαια και δάνεια από την Ελλάδα και το εξωτερικό.

Στη διάρκεια της χρήσης 2017 ολοκληρώθηκε η κατασκευή όλων των σχολικών μονάδων και ξεκίνησε η φάση της λειτουργίας και συντήρησης. Η περίοδος της λειτουργίας και συντήρησης αρχίζει αμέσως με την παράδοση της κάθε ολοκληρωμένης σχολικής μονάδας και λήγει την αντίστοιχη ημερομηνία μετά από είκοσι πέντε (25) χρόνια. Η δραστηριότητα της εταιρίας είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα και το εξωτερικό.

Η εταιρία αποτελεί θυγατρική κατά 100% της εταιρίας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** που εδρεύει στην Ελλάδα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών .

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2021, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 6 Απριλίου 2022 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2022 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ., καθώς και στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.jpa-attica-schools.gr.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελείται από τους:

Κων/νος Μαρκάζος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος
Γεώργιος Μπάκος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Καλογερά	Μέλος του Δ.Σ.

2.Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί η εταιρία**2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρία. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα , που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις

Τα συγκριτικά στοιχεία της 31ης Δεκεμβρίου 2020 καλύπτουν την περίοδο 1/1/2020 - 31/12/2020.

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν είναι συνεπείς με εκείνες που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 εκτός για την αναχρηματοδότηση των δανείων .Η Εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού που προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου . (Σημείωση 5.10).

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες ανατινάζουσες δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2021 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία της.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και

υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα. Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη σημείωση 3.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2021, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με την πανδημία κορωνοϊού (Covid-19) και το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς.

Ειδικότερα ως προς τις αξίες των επενδυτικών ακινήτων, σημειώνεται ότι καθώς η πανδημία Covid-19 είναι υπό εξέλιξη, δεν μπορεί να διεξαχθεί ακόμα ασφαλές συμπέρασμα για τις βραχυπρόθεσμες αλλά και μακροπρόθεσμες εξελίξεις, και οι εκτιμήσεις των ακινήτων διεξάγονται σε περιβάλλον «έντονης εκτιμητικής αβεβαιότητας», όπως ορίζεται από τις οδηγίες του Βρετανικού Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS) (VPGA 10: Valuation in markets susceptible to change: certainty & uncertainty). Κατά συνέπεια, καθίσταται πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση της επίδρασης αυτής στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

Έπειτα από την επιτυχημένη ολοκλήρωση της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Μητρικής εταιρείας **PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** συνολικής αξίας €75 εκ., εν μέρει με εισφορά σε είδος και εν μέρει με καταβολή μετρητών, τον Ιούλιο 2021, η Εταιρεία θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης χωρίς ιδιαίτερα προβλήματα.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι για τους τουλάχιστον επόμενους 12 μήνες πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών τους καταστάσεων.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται ή για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, εδαφικές εκτάσεις που κατέχονται με καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης και ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές ενεργής αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η εταιρία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργείς αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται ξανά για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερη ενεργή, συνεχίζουν να υπολογίζονται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η εταιρία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Αν η χρήση ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης του αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα

ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των πάγιων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του ΔΛΠ 16. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν ακίνητα , βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από την Εταιρία, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει έξοδα σε υπεργολάβους, υλικά και έξοδα τεχνικών .

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

	Έτη
Κτίρια	8-12
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	3-5

Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Μεταγενέστερα τα πάγια του Ομίλου εμφανίζονται στη τιμή κτήσεως τους, μειωμένα κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, κατά το ποσό της απομείωσης της αξίας τους

Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.5 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, και εφόσον υπάρχει οποιαδήποτε σχετική ένδειξη ότι ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να είναι απομειωμένο, η Εταιρεία εκτιμά το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου. Όταν και μόνο όταν, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου είναι μικρότερο από τη λογιστική αξία του, η τελευταία θα μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό του και θα αναγνωρίζεται μία ζημία απομείωσης. Η ζημία απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων αμέσως, εκτός και αν προβλέπεται διαφορετικός χειρισμός από άλλο Δ.Λ.Π. Μία ζημία απομείωσης που καταχωρήθηκε για ένα περιουσιακό στοιχείο σε προηγούμενα έτη αναστρέφεται αν και μόνον αν έχει υπάρξει μία μεταβολή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για να προσδιοριστεί το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου από την τελευταία ζημία απομείωσης που είχε καταχωρηθεί. Αν αυτό συμβαίνει, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται στο ανακτήσιμο ποσό του.

2.6 Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη ΕΔΔΠΧΑ 12 εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες:

- ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και
- ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης.

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model)

Ο Όμιλος, ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής.

Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο:

- συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή
- το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοδοτικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος» και αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο ισούται με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου του παραχωρησιούχου, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη Σύμβαση Παραχώρησης.

2.7 Λογιστικές αρχές ταξινόμησης αποτίμησης και απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναγνωρίζουν τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίστανται αντισυμβαλλόμενα μέρη που αποκτούν δικαιώματα ή αναλαμβάνουν υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.

Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου

αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, το ταμείο και ταμειακά διαθέσιμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τους προμηθευτές και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Ο Όμιλος και η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνουν τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και
- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Η πρόβλεψη απομείωσης αναγνωρίζεται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους καθώς και με τον υπολογισμό για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα στοιχεία που δεν είναι πιστωτικά απομειωμένα. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράτε πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον

2.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου συγκεντρώσεως κεφαλαίου, σε μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου ή της διαφοράς υπέρ το άρτιο. Άμεσα κόστη που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στην αξία κτήσεως των επιχειρήσεων αυτών.

Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένης με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικών των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρις ότου οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, εξαιρώντας το μέσο όρο των μετοχών που αποκτήθηκαν από την εταιρία ως ίδιες μετοχές. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρίας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.13 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.14 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Η Εταιρία σχηματίζει προβλέψεις όταν :

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση της Εταιρίας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.15 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση υπηρεσιών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων λογίζονται στη χρήση που αφορούν, ενώ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού λογίζονται τα δεδουλευμένα και μη τιμολογημένα έσοδα πάσης φύσεως υπηρεσιών. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα:

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας και καθίστανται δεδουλευμένα.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης ("performance obligation"). Η Εταιρεία έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας και όχι ως αντιπρόσωπος για τις συμβάσεις αυτές.

γ) **Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας:** Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

δ) **Έσοδα από τόκους:** Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

ε) **Μερίσματα:** Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπραχθείς θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας που διανέμει.

2.16 Κόστος χρηματοδότησης

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας και καθίστανται δεδουλευμένα.

Η Εταιρεία προσδιορίζει τις υπηρεσίες συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”). Η Εταιρεία έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως εντολέας και όχι ως αντιπρόσωπος για τις συμβάσεις αυτές.

2.17 Φόρος εισοδήματος –Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους (ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις), που σχετίζονται με τα απεικονιζόμενα στην τρέχουσα χρήση κέρδη (ή ζημίες) αλλά θα καταλογισθούν από τις φορολογικές αρχές σε μελλοντικές χρήσεις. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που πιθανών να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Στις 5/4/2022 η Μητρική εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, για την μετατροπή της σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης. (βλέπε και Σημ.5.11)

2.18 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της εταιρίας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.19 Πληροφόρηση περί Τομέων Δραστηριότητας

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα περιουσιακών στοιχείων και λειτουργιών που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται μόνο στην Ελλάδα και μόνο στο τομέα της κατασκευής και διαχείρισης σχολείων.

2.19 Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές αρχές της Εταιρείας

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότυπα και Διερμηνείες που δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή. Μερικά από αυτά

υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα ακόμη. Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

3.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών τους αρχών και της σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α προβαίνει σε κρίσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τα ποσά που αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

Κατωτέρω παρατίθενται οι κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων που η Εταιρεία έχει χρησιμοποιήσει στο πλαίσιο εφαρμογής των λογιστικών αρχών και που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο:

(α) Ταξινόμηση περιουσιακών στοιχείων βάσει ΕΔΔΠΧΑ 12

Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, οι υποδομές που κατασκευάζονται από ένα παραχωρησιούχο δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο απαίτησης εγγυημένης από τον παραχωρητή (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ή εν μέρει ως Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και εν μέρει ως άυλο περιουσιακό στοιχείο (hybrid model) ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους. Η οριστική ταξινόμηση των ποσών με βάση τις ανωτέρω μεθόδους/μοντέλα, απαιτεί κρίση από την διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με την ερμηνεία των όρων της σύμβασης σύμπραξης καθώς και άλλων παραγόντων όπως χρηματοοικονομικών παραμέτρων. Η διοίκηση έκρινε ότι βάσει των υφιστάμενων στοιχείων, τα εν λόγω ποσά κατανέμονται ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

β) Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία περιοδικά επανεκτιμούν την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση τις πληροφορίες που έχει στην διάθεσή τους σχετικά με την εισπραξιμότητα των απαιτήσεών τους. Η αξιολόγηση της διοίκησης διενεργείται με βάση το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, βασίζεται δηλαδή στην εμπειρία του παρελθόντος αλλά προσαρμόζεται με τρόπο τέτοιο ώστε να αντανακλά προβλέψεις για τη μελλοντική οικονομική κατάσταση των πελατών αλλά και του οικονομικού περιβάλλοντος .

γ) προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Η Εταιρεία παρακολουθούν τις εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις οικονομικές καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Οι νομικοί σύμβουλοι θεωρούν ότι δεν θα τελεσιδικήσουν κατά της Εταιρείας σημαντικού ποσού αγωγές και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης εις βάρος των συνολικών εσόδων.

(δ) Για την αναχρηματοδότηση των δανείων της η Εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του Δ/Π 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού που θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου (Σημείωση 5.10).

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

Η Εταιρία εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ,κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη) , Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση , ο κίνδυνος ρευστότητας , ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κεφαλαιουχικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της. Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

α) Κίνδυνοι που προκύπτουν από ζημιές/βλάβες σε πρόσωπα, εξοπλισμό και περιβάλλον (ασφαλιστική κάλυψη)

Οι δραστηριότητες της Εταιρείας αντιμετωπίζουν κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμούς, βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό και περιουσίες τρίτων. Τυχόν τέτοιες αρνητικές εξελίξεις σχετικά με τα ανωτέρω θέματα, ενδέχεται, λαμβάνοντας υπόψη και την ασφαλιστική πολιτική της Εταιρείας και την κάλυψη κάποιων κινδύνων να επηρεάσουν την οικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Διοίκηση προβαίνει στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας των έργων και δραστηριοτήτων της, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης, μηχανημάτων, οχημάτων κ.λ.π. σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους, ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα. Η Εταιρεία συστάθηκε με μοναδικό σκοπό την ανάληψη, μελέτη, χρηματοδότηση, κατασκευή και τεχνική διαχείριση 10 σχολικών μονάδων στην περιφέρεια Αττικής.

β) Κίνδυνοι που συνδέονται με τη λειτουργία και συντήρηση

Η φάση της Λειτουργίας και Συντήρησης των σχολικών μονάδων που είναι σε πλήρη εξέλιξη απαιτεί συνεχή επίβλεψη, παρακολούθηση και τήρηση των διαδικασιών που προβλέπονται στη Σύμβαση Σύμπραξης και τα παραρτήματα αυτής προκειμένου να τηρούνται οι προδιαγραφές καθώς επίσης και να αποφεύγονται υπερβάσεις στα κόστη που αν υπάρξουν βαρύνουν την Εταιρεία. Παρόλο που η εργολάβος εταιρεία που έχει αναλάβει την λειτουργία και συντήρηση διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή της συγκεκριμένης υπηρεσίας, δεν μπορεί να αποκλεισθεί το ενδεχόμενο να προκύψουν στο μέλλον προβλήματα λόγω απρόβλεπτων καταστάσεων. Άλλοι παράγοντες που μπορεί να επηρεάσουν το κόστος ή να επιφέρουν καθυστέρηση στο πέρασ των εργασιών είναι:

α) Κίνδυνοι που μπορεί να προκύψουν από αρνητικά γεγονότα όπως, μεταξύ άλλων, ατυχήματα, τραυματισμοί (εργαζομένων ή τρίτων), βλάβες στο περιβάλλον, ζημιές σε εξοπλισμό. Όλα τα παραπάνω πολύ πιθανόν να προκαλέσουν προβλήματα. Για την αντιμετώπιση των προαναφερθέντων κινδύνων, η Εταιρεία έχει προβεί στην ασφάλιση των κινδύνων αυτών με την κάλυψη της συνολικής αξίας του έργου, κατά παντός κινδύνου με ασφαλιστικά συμβόλαια, αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, εργοδοτικής αστικής ευθύνης και λοιπά σε αναγνωρισμένους Διεθνείς Ασφαλιστικούς Οίκους. Ωστόσο πιθανοί μελλοντικοί μη προβλέψιμοι σήμερα κίνδυνοι θα μπορούσαν να δημιουργήσουν προβλήματα.

β) Για την ελαχιστοποίηση των κινδύνων με τους Προμηθευτές/Λοιπούς Πιστωτές που η Εταιρεία συνεργάζεται, προβαίνει σε αυστηρή επιλογή μέσω καταλλήλων ποιοτικών συστημάτων αξιολόγησης. Παράλληλα, όπου είναι εφικτό, φροντίζει να μην υπάρχει σημαντική εξάρτηση.

γ) **Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων:** Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 248 χιλ. το 2021 (2020: € 253 χιλ.). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους € 248 χιλ. το 2021 (2020: € 253 χιλ.).

δ) **Κίνδυνος ρευστότητας:** Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων. Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμειακών ροών και διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας (current ratio). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο δείκτης γενικής ρευστότητας υπολογίζεται ως εξής:

	31/12/20201	31/12/2020
Κυκλοφορούν ενεργητικό (α)	9.720.475,01	9.446.653,48
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις (β)	2.297.878,61	2.468.779,96
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) (α/β)	4,23	3,83

ε) **Πιστωτικός κίνδυνος:** Η εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του εταιρείας πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις όταν πρόκειται για εκμισθώσεις.

στ) Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Ο σκοπός της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει την ικανότητά του να παραμένει σε συνεχιζόμενη δραστηριότητα, με σκοπό να παράγει κέρδη για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη και να διατηρήσει τη βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση τον συντελεστή μόχλευσης. Ο εν λόγω συντελεστής υπολογίζεται διαιρώντας τον συνολικό δανεισμό (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων μίσθωσης) με το σύνολο του ενεργητικού.

	31/12/2020¹	31/12/2020
Συνολικός Δανεισμός	31.820.858,83	33.353.006,78
Μείον : Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.501.255,75	3.316.310,65
Καθαρός Δανεισμός (α)	28.319.603,08	30.036.696,13
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	10.350.778,13	8.139.129,43
Συνολικά κεφάλαια (β)	38.670.381,21	38.175.825,56
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	73,23%	78,68%

5. Πρόσθετες πληροφορίες

Επί των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021

5.1 Χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αποσβέσιμο κόστος που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	39.159.863,92	40.383.892,24
Σύνολο	39.159.863,92	40.383.892,24

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	40.383.892,24	41.552.997,30
Αύξηση απαιτήσεων	2.419.323,00	2.288.632,00
Μείωση Απαιτήσεων	-6.095.327,48	-6.131.597,76
Έσοδα από τόκους	2.435.708,44	2.658.322,92
Μείωση Πρόβλεψης πιστωτικών ζημιών	16.267,72	15.537,78
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	39.159.863,92	40.383.892,24
	31/12/2021	31/12/2020
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	32.961.004,62	34.304.655,05
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.198.859,30	6.079.237,19
Σύνολο	39.159.863,92	40.383.892,24

Η Εταιρεία στις 9.05.2014 σύναψε σύμβαση για τη μελέτη, κατασκευή και τεχνική διαχείριση δέκα (10) σχολικών μονάδων στην Αττική (το «Έργο»), μέσω σύμπραξης δημοσίου – ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), με την εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» («ΚΤΥΠ») και εκ τρίτου της κατά τον χρόνο εκείνου μετόχου της JPA, εταιρίας με την επωνυμία «J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.» (η «Σύμβαση Σύμπραξης»).

Αντικείμενο της Σύμβασης Σύμπραξης είναι η ανάληψη εκ μέρους του JPA εκτέλεσης του έργου «Μελέτη, Κατασκευή και Τεχνική Διαχείριση 10 Σχολικών Μονάδων στην Αττική με ΣΔΙΤ» έναντι συμβατικού ανταλλάγματος συνιστάμενου σε Μηνιαίες Ενιαίες Πληρωμές, οι οποίες υπολογίζονται βάσει ορισμένων προβλεπόμενων στη Σύμβαση Σύμπραξης παραμέτρων.

Η διάρκεια της Σύμβασης Σύμπραξης είναι 27 έτη από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της.

Βάσει των όρων της Σύμβασης Σύμπραξης, η JPA υποχρεούται να ασφαλίζει το Έργο κατά παντός κινδύνου περιουσίας, απώλειας εσόδων λόγω διακοπής λειτουργίας, και αστικής ευθύνης έναντι τρίτων.

Περαιτέρω, σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Σύμπραξης, για την έγκυρη εξωχρηματοπιστηριακή μεταβίβαση μετοχών της JPA ή άλλη πράξη με την οποία μεταβιβάζονται τα δικαιώματα ψήφου επί μετοχών του, εφόσον αυτές λαμβάνουν χώρα μέχρι και ένα έτος μετά την Ημερομηνία Διαθεσιμότητας Υπηρεσιών (ήτοι την ημερομηνία που και το τελευταίο τμήμα του Έργου θα παραδοθεί, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης), ήτοι ένα έτος μετά την 29.08.2017, καθώς και για μια σειρά άλλων πράξεων, περιλαμβανομένων της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ή τροποποίησης του καταστατικού της JPA, της έκδοση ομολογιακού δανείου από την JPA, απαιτείται η έγγραφη συναίνεση της ΚΤΥΠ.

Η ΚΤΥΠ δύναται να καταγγείλει τη Σύμβαση Σύμπραξης οποτεδήποτε πριν από την ημερομηνία λήξης με αποζημίωση λύσης και ειδοποίηση καταγγελίας στην JPA ορίζοντας την ημερομηνία λύσης της Σύμβασης Σύμπραξης, η οποία δεν μπορεί να απέχει λιγότερο από 20 εργάσιμες ημέρες από την παραλαβή από την JPA της ειδοποίησης καταγγελίας.

Σε περίπτωση υπαιτιότητας της JPA, καταβάλλεται αποζημίωση λύσης, υπολογιζόμενα κατά την αναλυτικά προβλεπόμενη στη Σύμβαση Σύμπραξης διαδικασία, ενώ οι εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης καταπίπτουν υπέρ της ΚΤΥΠ ως εύλογη αποζημίωση.

Η Σύμβαση Σύμπραξης περιέχει συνήθεις όρους που περιλαμβάνονται σε ΣΔΙΤ, οι οποίοι ρυθμίζουν αναλυτικά τις υποχρεώσεις της JPA και τις σχέσεις μεταξύ των μερών.

Η κατασκευή του Έργου ολοκληρώθηκε τμηματικά, ενώ το τελευταίο τμήμα του Έργου παραδόθηκε στις 29.08.2017.

Για την εισφορά των Μετοχών JPA στην Μητρική Εταιρία PREMIA AE, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές Περιουσιακών Στοιχείων, η εταιρεία με την επωνυμία «Κτιριακές Υποδομές Α.Ε.» (ΚΤΥΠ) έχει παράσχει την από 10.12.2020 έγγραφη συναίνεσή της διά του από 10.12.2020 Πρακτικού του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλοι όροι στη συμφωνία που μπορούν να επηρεάσουν το ποσό, το χρόνο και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών. Ειδικότερα οι Ταμειακές Ροές δεν επηρεάζονται εφόσον διατηρείται η καθημερινή καλή λειτουργία των σχολείων η οποία βασίζεται στην ύπαρξη επαρκούς ασφάλειας των εγκαταστάσεων, πραγματοποίηση πλήρους καθαριότητας, στην αποκατάσταση όλων των βλαβών, στη διατήρηση καθαρών των εξωτερικών χώρων, στην ύπαρξη πυρασφάλειας σε όλους τους χώρους των κτιρίων. Αναφορικά με τη φύση και την έκταση των δυνατοτήτων ανανέωσης, καθώς και την ύπαρξη άλλων δικαιωμάτων ή δεσμεύσεων σημειώνεται ότι δεν υφίσταται δυνατότητα ανανέωσης, καθότι η εν λόγω σύμβαση λήγει το 2041. Περαιτέρω, σημειώνεται ότι στη σύμβαση υπάρχει πρόβλεψη για διενέργεια εργασιών βαριάς συντήρησης των σχολικών κτιρίων η οποία διενεργείται περιοδικά ξεκινώντας από το τέλος του 2021 και κατά τη διάρκεια του 2022.

5.2 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Δοσμένες εγγυήσεις	2.275,00	2.275,00
Σύνολο	2.275,00	2.275,00

Οι εγγυήσεις που έχουν δοθεί αφορούν συνδέσεις σχολικών μονάδων με τη Δ.Ε.Η.

5.3 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	31/12/2021	31/12/2020
Πελάτες	41.161,25	41.161,25
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(30.755,68)	0,00
	10.405,57	41.161,25

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Χωρίς Καθυστέρηση		
1-90 μέρες	0,00	0,00
90-180 μέρες	0,00	0,00
>181 ημέρες	41.161,25	41.161,25
Σύνολο	41.161,25	41.161,25

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, η Εταιρεία διενεργεί έλεγχο απομείωσης των απαιτήσεων χρησιμοποιώντας πίνακα με βάση τον οποίο υπολογίζονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η πληροφόρηση σχετικά με την έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο

	31/12/2021	Χωρίς Καθυστέρηση	1-90 μέρες	91-80 μέρες	>181 ημέρες	Σύνολο
Απαιτήσεις		0,00	0,00	0,00	41.161,25	41.161,25
Ποσοστό Απωλειών		0,15%	1,50%	2,00%	74,72%	
Αναμενόμενη πιστωτική ζημιά					30.755,68	30.755,68

Η κίνηση της απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		
Προβλέψεις νέων επισφαλειών	30.755,68	0,00
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	30.755,68	0,00

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

5.4 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Χρεώστες διάφοροι	426,43	0.00
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	9.527,96	9.944,39
Σύνολο	9.954,39	9.944,39

Η απαίτηση από το Ελληνικό Δημόσιο αφορά ποσό € 3.544,90 από απαίτηση από το δημόσιο για επιστροφή χαρτοσήμου αρχαιολογικής έρευνας και ποσό € 5.983,06 αφορά επιστροφή φόρου εισοδήματος

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

5.5 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Καταθέσεις όψεως	3.499.436,55	1.634.327,37
Σύνολο	3.499.436,55	1.634.327,37

Η Εταιρεία διατηρεί δεσμευμένο λογαριασμό ως συμβατική της υποχρέωση που απορρέει από τις δανειακές συμβάσεις.

5.6 Ταμιακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Ταμείο	910,46	2.549,63
Καταθέσεις όψεως	908,74	1.679.433,65
Σύνολο	1.819,20	1.681.983,28

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική .

5.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ήταν € 4.736.345,00 διαιρούμενο σε 947.269 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 5,00 η κάθε μία.

Το μετοχικό κεφάλαιο αναλύεται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Καταβληθέν μετοχικό κεφαλαίο	4.736.345,00	4.736.345,00
(Μείον): Έξοδα αυξήσεων κεφαλαίου	-56.479,36	-56.479,36
4.679.865,64	4.679.865,64	

Οι μετοχές της εταιρείας δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών .
Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

5.8 Λοιπά αποθεματικά

Τα Λοιπά αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Τακτικό αποθεματικό	204.161,81	175.758,35
Σύνολο	204.161,81	175.758,35

Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής εταιρικής νομοθεσίας, η δημιουργία τακτικού αποθεματικού , με την κατ' έτος μεταφορά ποσού ίσου με το 5% των ετήσιων μετά από φόρους κερδών , είναι υποχρεωτική μέχρι να φθάσει το ύψος του αποθεματικού το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου . Το τακτικό αποθεματικό διανέμεται μόνο κατά τη διάλυση της Εταιρείας, μπορεί όμως να συμψηφισθεί με συσσωρευμένες ζημιές.

5.9 Αποτελέσματα εις νέον

Τα αποτελέσματα εις νέο αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	8.139.129,43	7.571.060,19
Καθαρά κέρδη χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρείας	2.211.648,70	568.069,24
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	10.350.778,13	8.139.129,43

5.10 Δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	31/12/2021		31/12/2020	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	1.785.760,93	29.166.923,41	1.447.237,48	27.063.210,42
Ομολογιακά δάνεια με συνδεδεμένα μέρη		868.174,49	331.530,23	4.511.028,65
Σύνολο δανείων	1.785.760,93	30.035.097,90	1.778.767,71	31.574.239,07

Την 24.06.2021 έγινε αναχρηματοδότηση των δανείων της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων και του προγράμματος JESSICA που είχε λάβει η Εταιρεία , μέσω έκδοσης από την ίδια και κάλυψης από την Alpha Bank ομολογιακού δανείου συνολικού ύψους €35,6 εκ. Με το εν λόγω δάνειο πραγματοποιήθηκε η εξόφληση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρίας (συμπεριλαμβανομένων σχετικών εξόδων και της ποινής πρόωρης προεξόφλησης ύψους €3,2 εκ.), καθώς και η αποπληρωμή μέρους ομολογιών προς την Εταιρεία ύψους €3,5 εκ. Για την ανωτέρω αναχρηματοδότηση η θυγατρική εταιρεία εφάρμοσε την ρύθμιση της παρ. Β3.3.6 του ΔΠΧΑ 9, σε συνδυασμό με την παρ. 19 του ΔΛΠ 1 περί παρέκκλισης για λόγους εύλογης παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, δεδομένου ότι η εν λόγω αναδιάρθρωση συνολικά ήταν επωφελής για την εταιρεία. Το κόστος της πρόωρης προεξόφλησης που προέκυψε από την αναχρηματοδότηση, δεν αναγνωρίστηκε ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου, αλλά θεωρήθηκε κόστος του νέου δανεισμού και θα προσαυξήσει το χρηματοοικονομικό κόστος στη διάρκεια εξόφλησής του, μέσω του αποτελεσματικού επιτοκίου. Από το ποσό της ποινής πρόωρης εξόφλησης € 3,2 εκ. αποσβέστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου ποσό € 0,28 εκατ., το οποίο προσαύξησε το χρηματοοικονομικό κόστος. Ως εκ τούτου, ο ανωτέρω λογιστικός χειρισμός είχε θετική επίδραση στα αποτελέσματα περιόδου και στην καθαρή θέση κατά ποσό € (3,2-0,28=) 2,92 εκατ.

Στην περίπτωση αναδιάρθρωσης δανείου, προκειμένου το νέο δάνειο να θεωρείται συνέχεια του υπάρχοντος, το Δ.Π.Χ.Α. 9 θεσπίζει δύο προϋποθέσεις:

(α) η παρούσα αξία των ροών του νέου δανείου δεν διαφέρει πέραν του 10% της λογιστικής αξίας του υπάρχοντος δανείου και (β) η αναδιάρθρωση αφορά τον ίδιο δανειστή.

Όταν πληρούνται οι ανωτέρω προϋποθέσεις το υπάρχον δάνειο δεν διαγράφεται και δεν αναγνωρίζεται ζημία.

Στην περίπτωση της θυγατρικής εταιρείας δεν πληρείται η δεύτερη περίπτωση, δηλαδή του ίδιου δανειστή αλλά όχι απολύτως, διότι η ALPHA BANK (νέος δανειστής) είχε ανάμειξη στο υπάρχον δάνειο της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων, ως εκπρόσωπος των ομολογιούχων δανειστών.

Η παρέκκλιση από την αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 9 βασίζεται στην παράγραφο 19 του ΔΛΠ 1 η οποία ορίζει: «Σε εξαιρετικά σπάνιες περιπτώσεις, που η διοίκηση συμπεραίνει ότι η συμμόρφωση με μια απαίτηση των Δ.Π.Χ.Α. θα ήταν τόσο παραπλανητική που θα ερχόταν σε σύγκρουση με το σκοπό των οικονομικών καταστάσεων που τίθεται στο Πλαίσιο, δηλαδή την εύλογη παρουσίαση, η οντότητα πρέπει να παρεκκλίνει από την απαίτηση με τον τρόπο που αναφέρεται στην παράγραφο 20, εάν το σχετικό κανονιστικό πλαίσιο απαιτεί, ή άλλως δεν απαγορεύει τέτοια παρέκκλιση».

Η συναλλαγή της αναδιάρθρωσης ήταν επωφελής για τη θυγατρική εταιρεία, δεδομένου ότι το επιτόκιο του νέου δανεισμού μειώθηκε στο μισό περίπου των υπάρχοντων δανείων, τα οποία δεν ήταν επιλογή του Ομίλου, αλλά αναλήφθηκαν μέσω της απόκτησης της θυγατρικής εταιρείας. Επιπλέον ο νέος δανεισμός ήταν μεγαλύτερος του υπάρχοντος, ώστε να καλύψει και την ποινή πρόωρης εξόφλησης και πρόσθετη χρηματοδότηση. Συμπερασματικά η αναδιάρθρωση δεν έγινε κάτω από χρηματοοικονομική πίεση, αλλά ως επιχειρηματική επιλογή για την επίτευξη καλύτερων όρων δανεισμού. Η ποινή πρόωρης εξόφλησης υπερκαλύπτεται από το όφελος της μείωσης του χρηματοοικονομικού κόστους των επόμενων χρήσεων και πραγματοποιήθηκε χάριν του οφέλους αυτού. Η βασική λογιστική αρχή της αντιπαράθεσης εσόδων και εξόδων επιβάλλει, τόσο η ποινή της πρόωρης εξόφλησης, όσο και το όφελος από τη μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους να κατανέμονται στις ίδιες λογιστικές περιόδους. Η εφάπαξ

καταχώριση της ποιινής πρόωρης εξόφλησης στην κατάσταση αποτελεσμάτων θα ερχόταν σε αντίθεση με την ουσία της συναλλαγής.

Η μητρική εταιρεία προκειμένου να τεκμηριώσει ότι η παρέκκλιση που υιοθετήθηκε είναι δικαιολογημένη και σύμφωνη με το ΔΛΠ 1, έλαβε σχετική γνωμοδότηση από καθηγητή του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

Μέχρι 1 ετος	2.653.935,42	1.778.767,71
Μεταξύ 2 και 5 ετών	7.112.994,33	10.644.490,99
Πάνω από 5 έτη	22.053.929,08	20.929.748,08
Σύνολο	31.820.858,83	33.353.006,78

5.11 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η κίνηση για τις Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως ακολούθως:

Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2020	1.275.859,18
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	295.575,90
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	
Υπόλοιπο 31/12/2020	1.571.435,08
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2021	1.571.435,08
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	-1.571.435,08
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	
Υπόλοιπο 31/12/2021	0,00

Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	31/12/2021	31/12/2020
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από σύμβαση παραχώρησης	0,00	1.573.429,54
Άυλα πάγια	0,00	
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0,00	
Λοιπά	0,00	-1.994,46
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	0,00	1.571.435,08

Στις 18.11.2021 η Μητρική εταιρεία PREMIA AE υπέβαλε αίτησης για την αδειοδότηση της ως Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»).

Την 5/4/2022 έλαβε τη σχετική άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία εκτιμά πως την ημερομηνία κλεισίματος των οικονομικών καταστάσεων ουσιαστικά υφίστανται οι συνθήκες που μεταβάλουν το φορολογικό καθεστώς της, καθώς πληρούσε όλες τις προϋποθέσεις ώστε να γνωρίζει ότι θα λάβει την άδεια από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Για το λόγω αυτό η Εταιρεία αναπροσάρμοσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις επειδή η Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η Εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

5.12 Προμηθευτές και λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις

Οι Προμηθευτές και λοιπές Εμπορικές Υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Προμηθευτές	92.011,98	107.241,66
Σύνολο	92.011,98	107.241,66

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

5.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	31/12/2021	31/12/2020
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	158.334,26	81.572,82
Πιστωτές διάφοροι	29.451,96	203.609,53
Εξοδα χρήσεως δουλευμένα	232.319,48	297.588,24
Σύνολο	420.105,70	582.770,59

Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται με τις λογιστικές αξίες τους.

5.14 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα Έσοδα από παροχή υπηρεσιών έχουν ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από σύμβαση παραχώρησης (Σημ. 5.1)	2.419.323,00	2.288.632,00
Σύνολο	2.419.323,00	2.288.632,00

5.15 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	31/12/2021	31/12/2020
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	2.119.898,54	2.005.927,40
Παροχές τρίτων	72.096,64	61.780,07
Φόροι -τέλη	8.229,94	7.675,45
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	30.755,68	0,00
Διάφορα έξοδα	6.963,51	17.279,77
Σύνολο	2.237.944,31	2.092.662,69

5.16 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	31/12/2021	31/12/2020
Έσοδα από προβλέψεις προηγούμενων χρήσεων	16.267,72	0,00
Σύνολο	16.267,72	0,00

5.17 Χρηματοοικονομικά Έξοδα- Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
•Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.951.028,66	2.006.184,87
• Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	42.112,57	0,00
	1.993.141,23	2.006.184,87

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2021	31/12/2020
Τόκοι έσοδα από σύμβαση παραχώρησης(Σημ. 5.1)	2.435.708,44	2.673.860,70
	2.435.708,44	2.673.860,70

5.14 Φόρος Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίσθηκε ως εξής :

Σημειώνεται ότι οι ανωτέρω συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι σύμφωνα με τη συνήθη συναλλακτική πρακτική και την υιοθετημένη τιμολογιακή πολιτική που ισχύει για μη συνδεδεμένα μέρη.

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

5.17 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας ως προς τον κίνδυνο από μεταβολή των επιτοκίων και τον κίνδυνο από την μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων.

Η Εταιρεία εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων από δάνεια μεταβλητού επιτοκίου τα οποία επηρεάζουν τις επιδόσεις μέσω της μεταβολής των χρηματοοικονομικών εξόδων.

Επίσης η εταιρεία εκτίθεται και στον κίνδυνο τιμών από την απόκτηση & ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων, των οποίων η εύλογη αξία επηρεάζεται από τις διακυμάνσεις της αγοράς. Τυχόν μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζει τα αποτελέσματα μέσω των μεταβολών από την αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία τους.

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης) και των τιμών των επενδυτικών ακινήτων κατά +/- 5%που κατά την κρίση της Διοίκησης θεωρείται εύλογη και η επίδραση αφορά στα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα:

ΧΡΗΣΗ 2021

	Λογαριασμοί Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	30.035.097,90	-300.350,98	300.350,98
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.785.760,93	-17.857,61	17.857,61
Φόρος Εισοδήματος 22%		70.005,89	-70.005,89
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-248.202,70	248.202,70

ΧΡΗΣΗ 2020

	Λογαριασμοί Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	31.574.239,07	-315.742,39	315.742,39
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	1.778.767,71	-17.787,68	17.787,68
Φόρος Εισοδήματος 24%		80.047,22	-80.047,22
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-253.482,85	253.482,85

5.18 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Για τις χρήσεις για τις οποίες προβλέπεται φορολογικός έλεγχος από τη φορολογική νομοθεσία από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, ελέγχονται από αυτούς.

Ανεξαρτήτως του κατά τα ανωτέρω φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι φορολογικές αρχές μπορούν να διενεργήσουν επιπλέον φορολογικό έλεγχο, εντός πέντε ετών από την υποβολή φορολογικής δήλωσης του οικείου έτους και ως εκ τούτου ανοικτές στον φορολογικό έλεγχο παραμένουν οι χρήσεις 2016 και μεταγενέστερες.

Για την τρέχουσα χρήση η Εταιρεία θα ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ)

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2021. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Επί των μετοχών της Εταιρείας υφίσταται ενέχυρο υπέρ των τραπεζών-πιστωτών της.

Δεν εκκρεμούν δικαστικές υποθέσεις κατά της εταιρείας την 31.12.2021 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική τους κατάσταση.

5.18 Μεταγενέστερα του Ισολογισμού Γεγονότα

Την 5/4/2022 η Μητρική Εταιρεία PREMIA ΑΕ έλαβε άδεια ως **Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ»)**, από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Από την ημερομηνία μετατροπής σε Ανώνυμη Εταιρία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας («ΑΕΕΑΠ») η μητρική εταιρεία και οι θυγατρικές της φορολογούνται σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν 2778/1999 με ειδικό τρόπο.

Η εταιρεία, εφαρμόζοντας τα προβλεπόμενα από την ΜΕΔ-25 “Φόροι εισοδήματος — Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας οικονομικής οντότητας ή των μετόχων της”, λόγω της μεταβολής στο φορολογικό καθεστώς της, μείωσε τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Η μεταβολή στο φορολογικό καθεστώς αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Συνέπειες της παρατεταμένης διάρκειας πανδημίας (Covid-19) και της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία

Ακόμα και σήμερα, οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τη διάρκεια της πανδημίας Covid-19 υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, με την εμφάνιση αρκετών νέων μεταλλάξεων της νόσου. Τυχόν παρατεταμένη διάρκεια της πανδημίας, ή τυχόν επιβολή περαιτέρω περιοριστικών μέτρων για την εξάπλωσή της (παρά την εξέλιξη του προγράμματος εμβολιασμού του πληθυσμού, ενδέχεται να συνεχιστεί η απαγόρευση κυκλοφορίας σε τοπικό επίπεδο εάν αυτό κριθεί απαραίτητο λόγω πιθανών εξάρσεων), ενδεχομένως να έχει ουσιώδεις αρνητικές συνέπειες στη λειτουργία βασικών κλάδων της ελληνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένων των πωλήσεων του οργανωμένου λιανεμπορίου (κλάδος στον οποίο δραστηριοποιούνται οι κύριοι μισθωτές) και του κλάδου των ακινήτων (συμπεριλαμβανομένου του τομέα εφοδιαστικής αλυσίδας), σε έκταση και σε βαθμό που επί του παρόντος δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν ή να ποσοτικοποιηθούν.

Γενικότερα, οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με την επίδραση της πανδημίας Covid-19 στην ελληνική οικονομία και την εγχώρια αγορά ακινήτων για το επόμενο χρονικό διάστημα υπόκεινται σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας, καθώς το φαινόμενο βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ενεργειακή κρίση που ξεκίνησε πρόσφατα, το βάθος και εύρος της οποίας δεν δύναται να εκτιμηθεί επί του παρόντος, συμβάλλει στη δημιουργία ενός κλίματος αβεβαιότητας αναφορικά με την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων που ήδη έχουν εμφανιστεί, στην κατανάλωση, τις επενδύσεις και κατ' επέκταση στην οικονομική ανάπτυξη. Οι οποιοσδήποτε εκτιμήσεις σχετικά με τις επιπτώσεις της στην εγχώρια οικονομία, την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας υπόκεινται επίσης σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας. Με τα μέχρι τώρα διαθέσιμα δεδομένα δεν αναμένεται να υπάρξουν ιδιαίτερες επιπτώσεις της ενεργειακής κρίσης στην Εταιρεία έως το τέλος του έτους ωστόσο η Εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά και αξιολογεί συνεχώς τα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Πέραν των ήδη μνημονοθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 6 Απριλίου 2022 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του, από τους κάτωθι.

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. ΚΑΙ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΠΑΚΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ-226963**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ-546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/16009**